

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Новокузнецк

« 01 » 07 2010.

ООО «Инженер-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Соседовой Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме № 74 по ул. Звезда, г. Новокузнецк, указанных в приложении № 1, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирными домами (далее – Договор).

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения собственников помещений многоквартирного жилого дома № 74 по ул. Звезда.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте многоквартирного дома.

### 2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственников за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и иным лицам, пользующимся на законном основании помещениями в доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, в пределах границ эксплуатационной ответственности приведен в Приложении № 1 к договору.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – отходящие от вводного автоматического выключателя питающие провода квартирной электросети, а также болтовые соединения на нулевом проводе и проводе защитного заземления в распределительном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.4. Перечень услуг и работ, указанных в приложениях к данному договору, является закрытым. Оказание дополнительных услуг и работ производится за дополнительную плату и оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору. Перечень услуг и работ (в т.ч. текущего ремонта) на каждый год утверждается Общим собранием собственников. В случае отсутствия такого плана Управляющая компания выполняет работы на свое усмотрение в пределах полученных средств от Собственников.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

3.1.2. В пределах полученных денежных средств от Собственника оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и объемами, указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять пользователям помещений следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение и электроснабжение путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями от своего имени и за счет пользователей.

3.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.

3.1.5. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах снижения их качества в течение одних суток путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.7. Своевременно информировать Собственника об изменениях тарифов на жилищно-коммунальные услуги путем размещения соответствующих объявлений в специально оборудованных местах.

3.1.8. Осуществлять контроль качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.9. Получать от специально уполномоченных на реализацию мер социальной направленности органов средств на компенсацию затрат Управляющей компании, связанных с предоставлением мер социальной поддержки отдельным категориям граждан, субсидий на оплату ЖКУ.

### 3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Соблюдать следующие правила, не нарушая прав и законных интересов других граждан:

- использовать помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;
- производить переустройство и перепланировку квартир только после получения соответствующего разрешения;
- содержать жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать хранения взрывоопасных веществ, загрязняющих воздух, влияющих на общее состояние строения;
- не производить установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению, без согласования с Управляющей компанией не увеличивать поверхность нагрева установленных в помещении приборов отопления;
- не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действий, направленных на их повреждение или искажение показаний;
- не присоединяться к внутридомовым инженерным сетям в обход индивидуальных приборов учета;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не допускать загрязнения собственными животными подъездов, лестничных клеток, а также детских спортивных площадок, дорожек, тротуаров, газонов. При выгуле животного владелец должен иметь предметы для уборки экскрементов;
- бережно относиться к имуществу дома, придомовой территории и зеленым насаждениям, малым архитектурным формам.
- не создавать повышенного шума в жилом помещении и местах общего пользования с 22-00 до 06-00 часов.

3.2.2. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии в любое – время.

3.2.3. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственнику, использовать индивидуальные приборы, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.2.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.2.5. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные по настоящему договору услуги.

3.2.6. Компенсировать Управляющей компании расходы по возобновлению предоставления услуги после ее ограничения за несвоевременную оплату по расценкам Управляющей компании.

3.2.7. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения осуществлять уборку и вывоз крупногабаритных и строительных отходов за свой счет.

3.2.8. Уведомлять Управляющую компанию в 5-дневный срок об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лицах.

3.2.9. При не использовании помещений сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, а в случае непредставления такой информации возместить нанесенный ущерб имуществу граждан и юридических лиц.

3.2.10. Уведомить Управляющую компанию об отчуждении права собственности жилого помещения в течение 5 дней с момента регистрации сделки в установленном порядке, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.2.11. Сообщать показания индивидуальных приборов с 25 по 30 число текущего месяца.

3.2.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих жилое помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

### **3.3. Управляющая компания имеет право:**

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ.

3.3.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.3.4. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обращаться в суд с требованием взыскания задолженности по оплате предоставленных услуг, в том числе неустоек в связи с несвоевременной или неполной оплатой услуг.

3.3.5. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в шесть месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.3.6. Требовать допуска в заранее согласованное время с собственником в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийной службы) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии в любое – время.

3.3.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и случаях, предусмотренных законом или иными нормативно-правовыми актами.

3.3.8. По вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома представлять интересы Собственника перед третьими лицами в судебных и иных инстанциях.

3.3.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Кемеровской области и органами местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг.

### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Требовать исполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему договору в пределах суммы средств, полученных Управляющей компанией в качестве платы за услуги и работы.

3.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу. В случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или)

перерывов, превышающих установленную продолжительность, при наличии вины управляющей компании, требовать перерасчет стоимости услуг на основании составленных двухсторонних актов, решений судов.

3.4.3. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии своего лицевого счета по оплате услуг (лично или через своего представителя).

3.4.4. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы и порядке их оплаты. Ежегодно утверждать план текущего ремонта, проводить общие собрания собственников.

3.4.5. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компании ее обязательств по договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по договору.

3.4.6. Пользоваться иными правами, предусмотренными законами.

#### **4. Цена договора и порядок расчетов**

4.1. Цена настоящего договора определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома;
- стоимостью коммунальных услуг.

4.2. Размер платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, соразмерно доли занимаемого помещения. В соответствии с тарифами, установленными органами местного самоуправления.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, изменяется Управляющей компанией в одностороннем порядке пропорционально предельным индексам изменения цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, установленным Администрацией Кемеровской области

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

4.5. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами действующего законодательства.

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта (Приложение № 3).

4.7. Необходимость установления платы за капитальный ремонт и ее величина определяется по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и оформляется отдельным договором.

4.8. Плата за выполненные работы, оказанные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, соразмерная доли занимаемого помещения, и плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.9. Плата за оказанные услуги и выполненные работы производится Собственником путем перечисления денежной суммы на банковский счет Управляющей компании, либо путем внесения денежной суммы в кассу Управляющей компании по адресу г. Новокузнецк, пр. Авиаторов, 101. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платежей за помещение и коммунальные услуги.

4.10. Оплата выполненных работ и оказанных услуг производится Собственником с учетом льгот и субсидий, установленных действующим законодательством.

#### **5. Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Собственники, несвоевременно или не полностью внесшие плату за услуги по настоящему договору, обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Реальный ущерб, понесенный сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по договору, возмещается виновной стороной в установленном законом порядке.

5.4. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясений, ураган, наводнение и т.п.).

## **6. Порядок осуществления контроля**

6.1 Управляющая компания ежегодно в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, представляет Собственнику отчет о выполненных работах. Отчет представляется на общем собрании Собственников, а в случае проведения собрания в заочной форме размещается на информационных стендах жилого дома, иных специально оборудованных местах или на сайте Управляющей компании.

6.2 Собственник в период действия настоящего договора вправе запросить любую информацию, касающуюся непосредственно управления многоквартирным домом, кроме информации, относящейся к коммерческой тайне.

## **7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1 Изменения условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Договором, жилищным и гражданским законодательством.

7.2 Расторжение договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате предоставленных во время действия настоящего договора работ и услуг.

7.3 Любая из сторон имеет право досрочно расторгнуть настоящий договор, письменно предупредив другую сторону за три месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

## **8. Прочие условия**

8.1 Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и заключается сроком на пять лет.

8.2 Если ни одна из сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3 Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

8.4 Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

8.5 Настоящий договор с полным количеством подписей Собственников составлен в одном экземпляре, который хранится в Управляющей компании. Собственники могут получить копию настоящего договора (за исключением приложения № 1) по письменному заявлению.

8.6 Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 «Список собственников и их подписи»;

Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома»;

## **9. Подписи Сторон**

Управляющая компания:

**ООО «Инженер-Сервис»**

654067, г. Новокузнецк, пр. Авиаторов, 75,1

ИНН 4218005212, КПП 421801001

р/с 40702810300000004904

в АКБ «Новокузнецкий Муниципальный банк»

к/с 30101810700000000705, БИК 043209705

Директор

 Т.Н. Соседова

